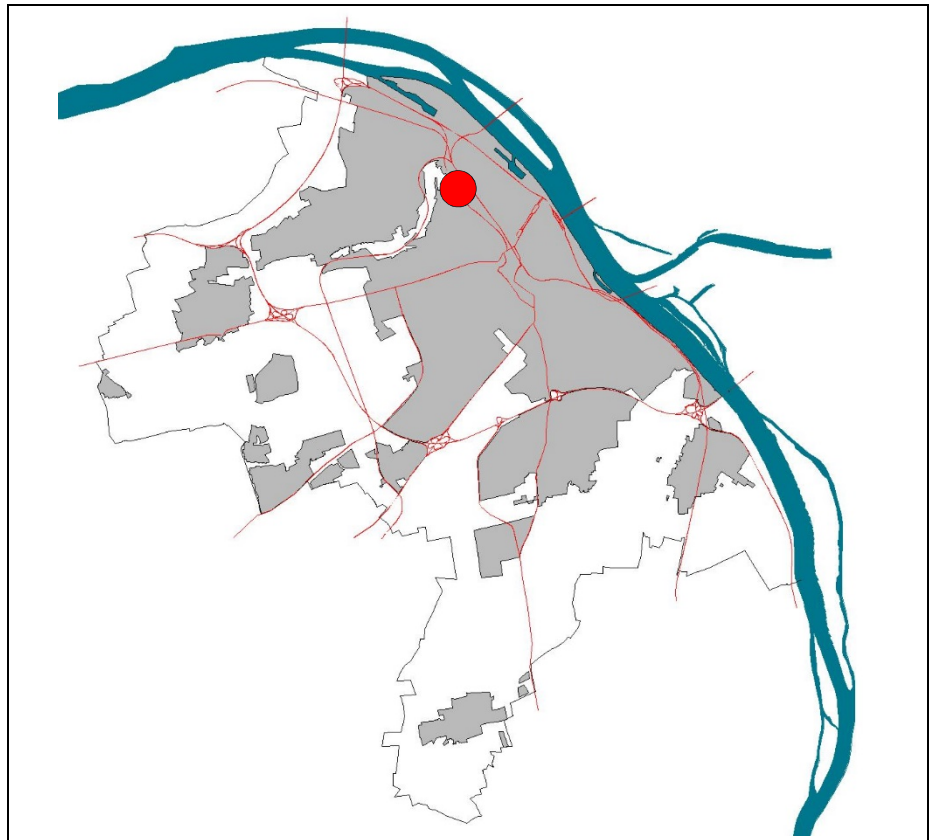


Stadt Mainz

Begründung

Satzung

"Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung
(H 40/A)"



Stand: Planstufe II

**Begründung zur Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)"
zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"**

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Sachverhalt.....	5
3.	Erfordernis und Ziel der Aufhebung.....	5
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
4.3	Rückbau der Hochstraße	8
4.5	Bestehende Bebauungspläne	8
5.	Umweltbelange/ Umweltbericht	8
6.	Statistik	10

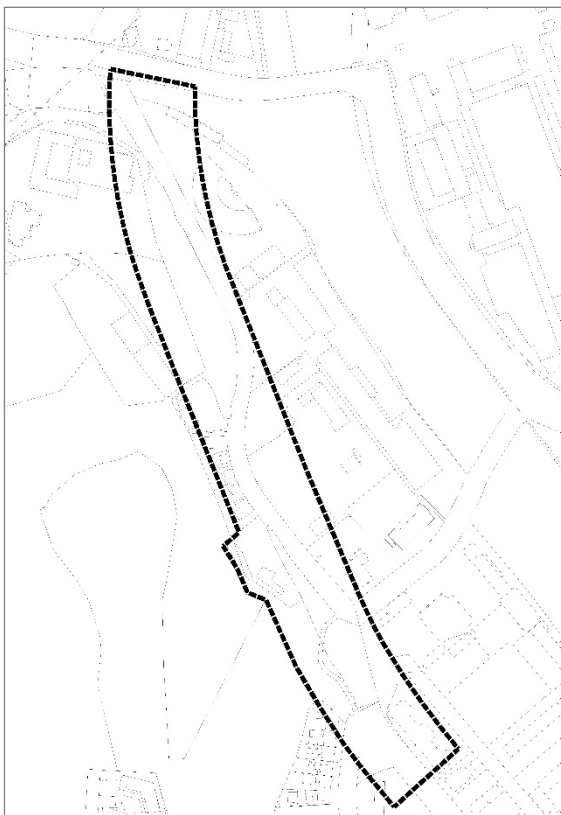
Gesonderter Teil der Begründung:

- Umweltbericht (DÖRHÖFER & PARTNER, Stand: 01.09.2025)

1. Räumlicher Geltungsbereich

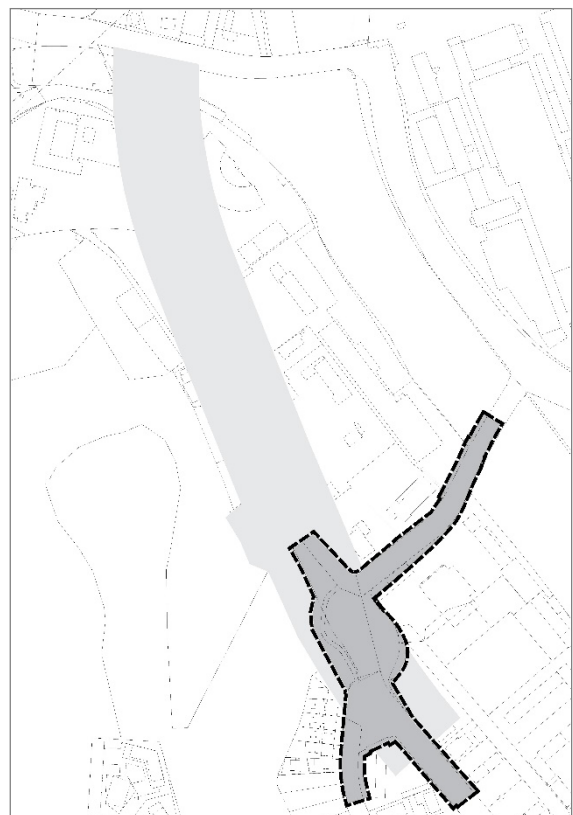
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt – Aufhebung (H 40/A)" entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)". Dieser wird dabei jedoch um den, sich darin überlagernden Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" reduziert.

Bei dem Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher seit dem 29. Mai 1991 rechtskräftig ist und ausschließlich die Gestaltung des Verkehrsknotenpunktes "Mombacher Tor" zur Erhöhung seiner Leistungsfähigkeit im öffentlichen Verkehrsbereich festsetzt. Der Bebauungsplan "H 63" hebt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne auf, einschließlich des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)".



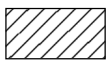
1967

Bebauungsplan
"Stadtkerntangente
I. Bauabschnitt (H 40)"



1991

Bebauungsplan
"Ausbau des Knotenpunktes
Mombacher Tor (H 63)"



Bereits durch den Bebauungsplan
"Ausbau des Knotenpunktes Mombacher
Tor (H 63)" aufgehobener Teilbereich



Geltungsbereich der Satzung
"Stadtkerntangente I. Bauabschnitt
– Aufhebung (H 40/A)"

Zusammenfassend ergibt sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt – Aufhebung (H 40/A)" aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)", abzüglich des Teilbereiches, welcher bereits 1991 mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" aufgehoben wurde. Dadurch entsteht ein Geltungsbereich, der aus vier Teilbereichen besteht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird folgendermaßen gefasst:

- Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der alten "Lokhalle Mainz" und der neuen "Golden Ross Kaserne" und erstreckt sich über einen Korridor von rund 30 Metern beidseitig der Mombacher Hochstraße.
- Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Knotenpunktes "Wallstraße"/ "Mombacher Straße"/ "Rheingauwall".

2. Sachverhalt

Nach dem Zweiten Weltkrieg verfolgte die Stadt Mainz anlässlich des Wiederaufbaus die Vision eine Autobahn durch die Mainzer Innenstadt zu errichten. In den 1960er Jahren wurden Planungen zu einer sogenannten Stadtkerntangente ausgearbeitet. Der geplante Verlauf der Stadtkerntangente sollte vom Hauptbahnhof, vorbei an der Zitadelle und dem damaligen Südbahnhof (heute Bahnhof Römisches Theater), über den heutigen Winterhafen und weiter nach Weisenau entlang des Rheins bis zur heutigen Bundesstraße 9 verlaufen.

Letztendlich wurde lediglich die Mombacher Hochstraße realisiert, welche das erste Teilstück der geplanten Stadtkerntangente darstellte. Diese schafft eine Verbindung vom Industriegebiet Mombach zum Mainzer Hauptbahnhof. Heutzutage überspannt das Bauwerk auf circa 1,3 Kilometern Länge das Stadtgebiet zwischen "Rheinallee" und "Mombacher Straße". Dabei überführt die innerörtliche 4-streifige Schnellstraße K17 drei kreuzende Bahnlinien, eine Straßenbahnlinie, mehrere innerörtliche Straßen sowie private Bebauungen.

Seit 5. Juli 2021 ist die Mombacher Hochstraße gesperrt. Da es keine wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmöglichkeit für die Brücke gibt, beabsichtigt die Stadt Mainz diese zurück zu bauen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Mombacher Hochstraße wurde einst durch den Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" geschaffen. Dieser sollte primär die öffentlichen Verkehrsflächen für die Mombacher Hochstraße sowie für die "Mombacher Straße" sichern. Die Planung der Hochstraße enthielt im Bebauungsplan eine provisorische Abfahrt, sodass die Straßen "Rheingauwall" und die "Wallstraße" sowie die "Mombacher Straße" angeschlossen werden konnten. In den Jahren 1966-1969 wurde das Brückenstück der Mombacher Hochstraße errichtet.

Der Bebauungsplan "H 40" wurde am 31.03.1967 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen und am 02.05.1967 bekannt gemacht. Allerdings weist der Bebauungsplan formale Mängel auf und gelangt seit den 1990er Jahren nicht mehr zur Anwendung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in dessen Geltungsbereich bemisst sich dementsprechend aktuell nach § 34 BauGB.

Aktuell stellt sich das Gebiet als ein Areal dar, das vollständig bebaut ist. Die planerischen Zielaussagen des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" zu den Verkehrsflächen wurden im vorliegenden Geltungsbereich umgesetzt. Allerdings haben sich die umliegenden Flächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen größtenteils bereits nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs.1 BauGB abweichend von der planerisch beabsichtigten Steuerung des Bebauungsplanes "H 40" entwickelt, da dieser bereits über 30 Jahre nicht mehr angewendet wurde.

3. Erfordernis und Ziel der Aufhebung

Die Stadt Mainz beabsichtigt derzeit das Plangebiet des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" zu überplanen.

Mit dem Bebauungsplan "H 102" soll ausschließlich der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zielführend. Ein sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB darf nur für Gebiete erlassen werden, für die nicht bereits ein anderer Bebauungsplan ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festsetzt. Der Bebauungsplan "H 40" enthält jedoch derartige Baugebiete. Zwar wird dieser wegen formeller Fehler bereits seit Jahrzehnten nicht mehr angewandt, dennoch muss er aus Gründen der Rechtsklarheit aufgehoben werden, bevor der Bebauungsplan "H 102" erlassen werden kann.

Zudem soll die heute auffällige Mombacher Hochstraße abgerissen werden, für deren Errichtung der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" aufgestellt wurde.

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" nicht zur Anwendung gelangt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben heutzutage bereits gemäß § 34 BauGB. Insofern verändert sich die planungsrechtliche Beurteilung durch die Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" somit nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anwendung des § 34 BauGB aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur in diesem Bereich ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Grundlage zur Beurteilung richtet sich hierbei wie bisher nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung im Bereich Mombacher Straße, soll der ohnehin nicht mehr zur Anwendung gelangende Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" somit aufgehoben werden.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe ist im Jahr 2014 auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt worden. Derzeit ist bereits die zweite Teilfortschreibung erfolgt, welche seit dem 19.04.2022 verbindlich ist.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" wird im Regionalen Raumordnungsplan als Teil des funktionalen Straßennetzes als "Flächenerschließende Straßenverbindung" ausgewiesen. Die Funktionalität der Straße ist nach wie vor durch eine alternative Trassenführung gewährleistet. Die dargestellte Verbindung bleibt durch die Verlagerung des Verkehrs von der Mombacher Hochstraße auf die nahezu unmittelbar darunter liegende "Mombacher Straße" erhalten. Demnach entspricht die faktische Entwicklung weiterhin dem Grundgedanken des Regionalen Raumordnungsplanes und widerspricht dessen Zielsetzung nicht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan "grobmaschiger" als die Festsetzungen in Bebauungsplänen sind und somit keine Parzellenschärfe aufweisen.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

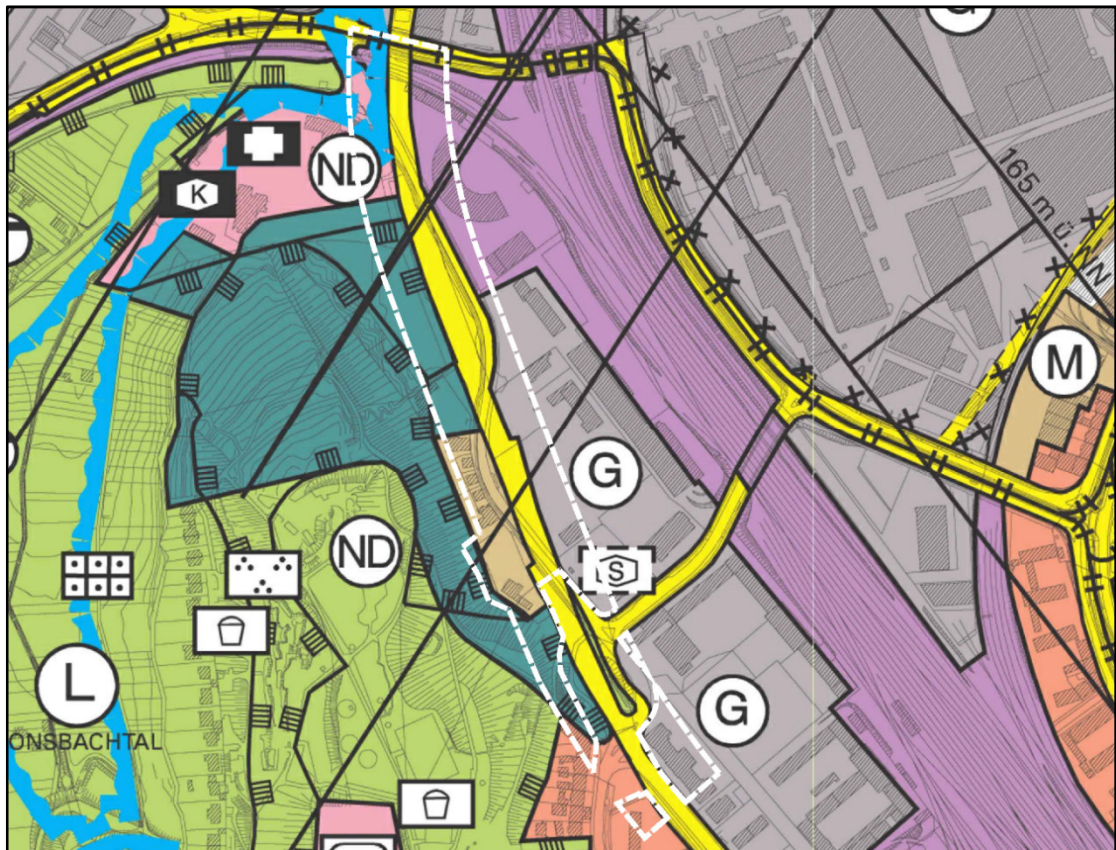


Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 sowie der Überlagerung des Geltungsbereiches der Satzung "H 40/A" (weiß)

Stand: 2025

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" größtenteils als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt (siehe Abbildung 1). Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan entlang der "Mombacher Straße" Flächen für Bahnanlagen, gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Wald mit der besonderen Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebietes "Gonsbachtal" dar.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot gilt jedoch nicht für die Aufhebung eines (erstmalig aufgestellten) Bebauungsplanes, da dann §§ 34 und 35 zur Anwendung kommt.

Ob die Grundzüge der Planung weiterhin erhalten sind, richtet sich danach, ob die städtebauliche Konzeption für das Gemeindegebiet weiterhin gewahrt wird. Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des Bebauungsplanes "H 40" eine örtliche Hauptverkehrsstraße dar, die von Hartenberg/Münchfeld nach Mombach führt. Diese Verbindung bleibt durch die Verlagerung des Verkehrs von der Mombacher Hochstraße auf die nahezu unmittelbar darunter liegende "Mombacher Straße" erhalten. Die faktische Entwicklung entspricht also weiterhin dem Grundgedanken des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan "H 40" derzeit ohnehin nicht zur Anwendung gelangt, planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Nach seiner Aufhebung wird der Geltungsbereich weiterhin planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Angesichts der unzureichenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans und der Grundzüge der Planung, die die Verbindung zwischen Hartenberg-Münchfeld und Mombach betreffen, ist zu erkennen, dass diese Verbindung weiterhin in unmittelbarer Nähe (direkt unter der Hochstraße) besteht. Demzufolge erfordert die Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" keine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000.

4.3 Rückbau der Hochstraße

Der geplante Rückbau der Mombacher Hochstraße verläuft in einem separaten Verfahren. Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" steht diesem nicht entgegen.

4.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden des räumlichen Geltungsbereiches zur Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" wird ein kleiner Teilbereich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Hattenbergstraße (I 34)" überlagert. Dieser ist seit dem 29.05.1991 rechtskräftig und wurde für den Ausbau der "Hattenbergstraße" (L424) zwischen Bismarckplatz und Zwerchallee aufgestellt. Der sich überlagernde Teilbereich setzt öffentliche Verkehrsfläche fest.

Darüber hinaus hat der Stadtrat am 29.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 102" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mainz - Hartenberg/ Münchfeld gestärkt werden. Das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" erfolgt parallel zum Aufhebungsverfahren "H 40/A".

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" hat keine Auswirkungen auf die Anwendung des Bebauungsplanes "Hattenbergstraße (I 34)".

5. Umweltbelange/ Umweltbericht

Angesichts der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches zu Industriebetrieben, die den Vorschriften der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Im Umweltbericht des Büros DÖRHÖFER & PARTNER werden die für den Geltungsbereich die Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt – Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands beschrieben und bewertet.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altstandorte im Bodenschutzkataster verzeichnet. Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung bekannter Altstandorte, erfordern grundsätzlich die vorherige Zustimmung der zuständigen Fachbehörde. Sollten bei Arbeiten auf dem Altstandort gefährliche Umstände auftreten, wie beispielsweise nicht unerhebliche Bodenverunreinigungen, ist die Fachbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Außerdem muss Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern keine wasserrechtlichen oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen. Bei geplanten Bauvorhaben ist die Versickerung von Oberflächenwasser im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Entwässerungs-gesuchs zu prüfen.

Um eine Beeinträchtigung von Einzelbäumen zu minimieren, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die "Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" sowie darüber hinaus auch die "Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz" zwingend anzuwenden.

Zudem müssen die Auswirkungen geplanter Maßnahmen auf die Kulturdenkmäler "ehem. Neue Golden-Ross-Kaserne" und "ehem. Lokomotivschuppen" innerhalb des Geltungsbereiches überprüft werden. Dabei sollten erhebliche Eingriffe in die Substanz und das Erscheinungsbild dieser Kulturgüter vermieden werden. Aus diesem Grund ist für Maßnahmen in der Umgebung der Kulturdenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich.

Darüber hinaus überschneidet sich der Geltungsbereich im Westen, zwischen der Rheinhessen-Fachklinik Mainz und der "Mombacher Straße 111", mit dem Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal". Ein geringfügiger Teilbereich dieser Fläche ist zudem als flächiges Naturdenkmal "Vogelschutzgebiet Auf dem Hartenberg" unter Schutz gestellt. Aufgrund der Tatsache, dass durch das Aufhebungsverfahren "H 40/A" kein neues Baurecht geschaffen wird, können Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich entstehen durch das Aufhebungsverfahren "H 40 A" keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich zur Überwachung. Daher enthält die Satzung "H 40/A" auch keine entsprechenden Hinweise oder Festlegungen.

6. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 4,50 ha	100 %
Flächen für die Deutsche Bahn	ca. 0,92 ha	ca. 21 %
Öffentliche Verkehrs- und Parkfläche	ca. 1,21 ha	ca. 27 %
Öffentliches Grün	ca. 0,20 ha	ca. 4 %
Private Grün- und Freiflächen	ca. 2,04 ha	ca. 45 %
(nicht bebaubare Grundstücksfläche)		
Allgemeines Wohnen	ca. 0,12 ha	ca. 3 %
Mombacher Hochstraße	<i>zusätzlich</i>	
(zweite Ebene)	ca. 1,03 ha	ca. 23 %

7. Kosten

Im Zuge des Aufhebungsverfahrens "H 40/A" sind durch die Stadt Mainz die Kosten für die Erstellung des Umweltberichtes zu tragen. Diese belaufen sich auf 4.135,85 €.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete